

Stadt Ostheim vor der Rhön


Landkreis Rhön-Grabfeld

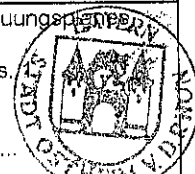
Bebauungsplan "Unter dem Sulzweg"

M 1:1000

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.04.98 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluß wurde am 06.05.98 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).


Ostheim, den 23.10.2000


Bütner, 1. Bürgermeister



Der Planentwurf vom 21.04.98 in der Fassung vom 09.05.00 hat einschließlich Begründung und Grünordnungsplan vom 11.09.00 bis 11.10.00 öffentlich aus-
gelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).


Ostheim, den 23.10.2000

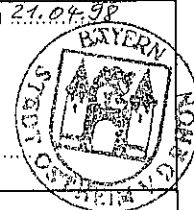

Bütner, 1. Bürgermeister



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.10.00 den Bebauungsplan vom 21.04.98
in der Fassung vom 09.05.00 als Satzung beschlossen
(§10 Abs. 1 BauGB).

Ostheim, den 30.10.2000


Bütner, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Rhön-Grabfeld
gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBau ohne
Auflagen genehmigt.

Bad Nauchart a. d. Saale, 11. Dez. 2000
i.A.


Endres, Oberregierungsrat



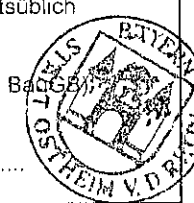
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 18.12.00 ortsüblich
bekannt gemacht.

Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen. (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Ostheim, den 19.12.2000


Bütner, 1. Bürgermeister

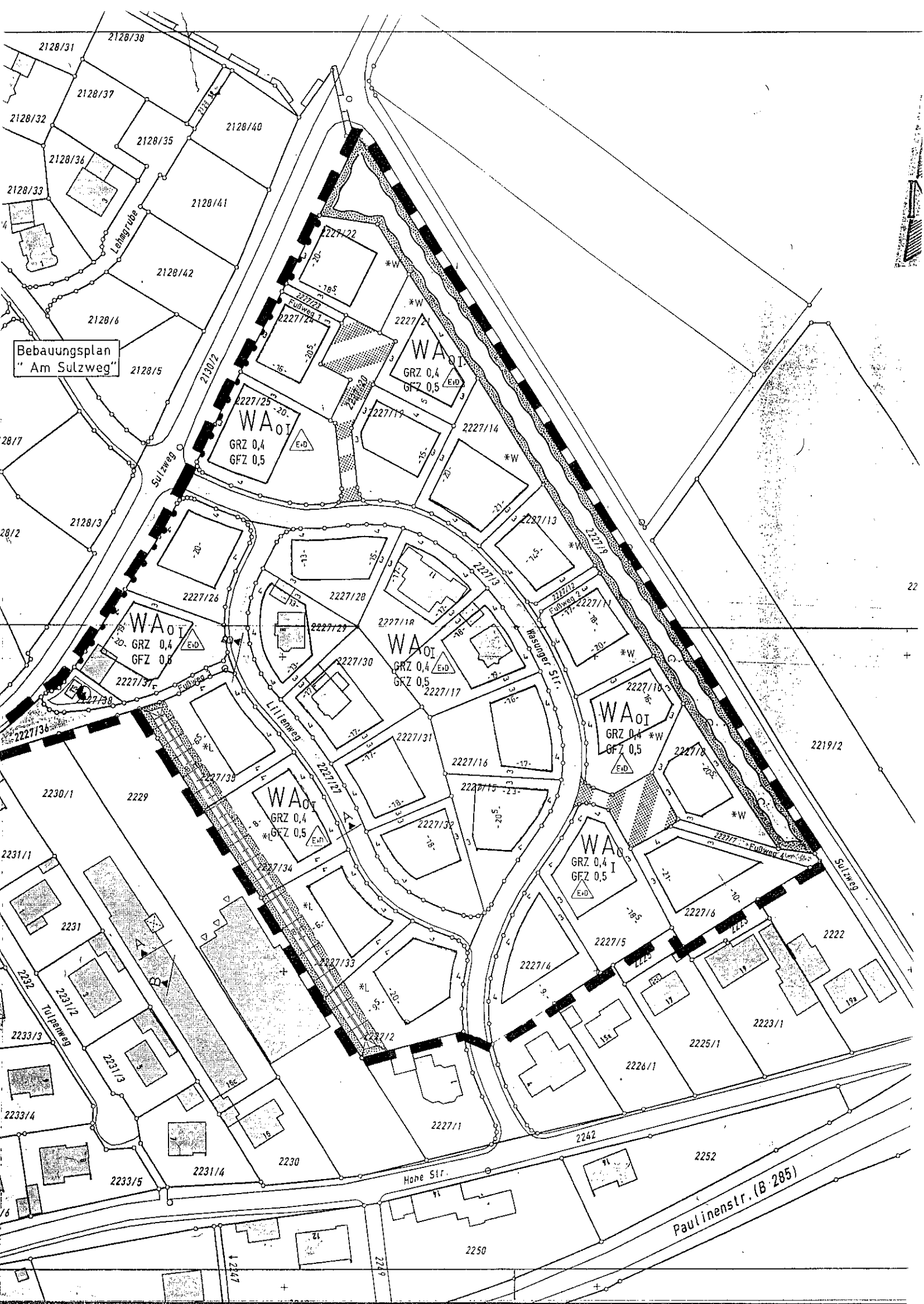


Aufgestellt am 21.04.1998
Geändert am 23.03.1999
Geändert am 09.05.2000

durch:





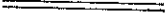

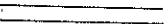
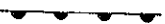





Ingenieurbüro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitsbrunnheim
Tel: 0931 91818

Bebauungsplan
" Am Sulzweg "



I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

a. durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
I	zulässig bis maximal 1 Vollgeschoß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl maximal zulässig
GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl maximal zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehweges
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Unzulässige Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Öffentliche Grünflächen als Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Öffentliche Grünfläche als Lärmschutzwall

b. durch Text

1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

1.1 bei 1 Z (E) und 1 1/2 Z (U+E) 35° - 50° Satteldach, Krüppelwalmdach

1.2 Entsteht bei der Ausführung einer zulässigen steileren Dachneigung nach 1.1 im Dachraum ein Vollgeschoß (z. B. E+D bzw. U+E+D), so ist dieses zulässig, wenn die festgesetzte GFZ von 0,5 nicht überschritten wird.

Dem Bauantrag ist die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ sowie der rechnerische Nachweis der Vollgeschosse beizufügen.

1.3 Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude sollen die gleiche Dachneigung, Dachform und Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen.

1.4 Zur Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel oder Dachsteine sowie Dachbegrünung zulässig.

2. Dachaufbauten

Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind Dachgauben von maximal 1,50 m Breite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen.

Der Mindestabstand zwischen Gauben und Ortgang der Dachhaut muß mindestens 1,50 m betragen

Dacheinschnitte dürfen nicht länger als 1/4 der Gebäudelänge sein.

Eine Kombination von Gauben und Dacheinschnitt ist unzulässig.

3. Fassadengestaltung

Überstehende, außen sichtbare Eckverzahnungen bei Holzhäusern sind nur bis maximal 30 cm Überstand zulässig.

Gebäudeaußenwände sind nur verputzt, aus gestrichenem Beton, geschlammtem Mauerwerk oder aus Holz zulässig. Es sind erdfarbene Töne zu verwenden. Unzulässig sind Kunststoff- oder Wellasbestzementverkleidungen.

keine Wände!

4. Unzulässige Anlagen

Provisorische Gebäude sowie Blechgaragen.

5. Höheneinstellung

- bei Bebauung nach 1.1
maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite von 3,55 m bergseits gemessen.
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in Hausmitte.

6. Gelände

Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind.

Aufschüttungen talseitig des Gebäudes oder Abgrabungen berg- und talseitig des Gebäudes sind bis zu 0,80 m zulässig. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

Geländeversprünge sind, soweit möglich mit Böschungen nicht steiler als 1:3 zu überwinden.

Stützmauern aus Natursteinen in Schichtmauerwerk oder aus Beton mit behandelter Oberfläche oder aus Holzschwellen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

7. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Der Stauraum zwischen Hinterkante öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Garage muß mindestens 5 m betragen.

Die Einfahrtsseite der Garage oder des überdachten Stellplatzes muß parallel zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen sich bei Grenzbebauung aneinander angleichen.

Garagenzufahrten, Zufahrten zu überdachten Stellplätzen, Stellplätze sowie Hauszugänge dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen.

8. Einfriedungen

Grundsätzlich zulässig sind lebende Zäune (standortgerechte Laubhecken). An der Straßenseite ansonsten Einfriedungen aus Holzstaketenzäune (senkrechte Holzplatten) mit maximal 1,00 m einschließlich Sockel von max. 0,3 m.

Maschendrahtzaun ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis maximal 1,25 m zulässig.

9. Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist Beiplan des Bebauungsplanes.

10. Tiefbauplanung

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist abgeschlossen.

11. Schallschutz

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf öffentlicher Grünfläche ein bewachsener Lärmschutzwall mit 2,50 m Höhe errichtet.

Bei den mit einem ^{ak} gekennzeichneten Grundstücken westlich des Lilienweges kann es trotzdem in den Obergeschossen zu einer geringfügigen Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete tagsüber mit 55 dB kommen.

Auf der Fl.Nr. 2227/35 sind die notwendigen Fenster von Ruheräumen in den Obergeschossen der Wohngebäude nicht nach Westen und Süden anzuordnen.

Auf der Fl.Nr. 2227/34 sind die notwendigen Fenster von Ruheräumen in den Obergeschossen der Wohngebäude nicht nach Westen anzuordnen.

Auf den Fl.Nr. 2227/33 und 2227/2 sind die notwendigen Fenster von Ruheräumen in den Obergeschossen der Wohngebäude nicht nach Norden und Westen anzuordnen.

12. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wird festgesetzt:

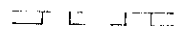
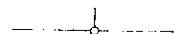
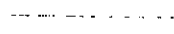


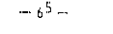

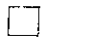
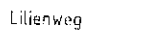
- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - für Einzelhäuser | 700 m ² |
| - für Doppelhäuser | 350 m ² je Haus |

II. Nächrichtliche Übernahmen

- Eventuell auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden, der Fundort ist unverändert zu lassen.

- Lt. Angabe der Deutschen Telekom AG muß bei der vorgesehenen Bebauung mit Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfanges durch Funkstörung von der Freileitung des EVU nördlich des Geltungsbereiches gerechnet werden.



III. Hinweise

	Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplanes
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Flurnummer
	Höhenschichtlinien
	Maßangaben
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	Straßenbezeichnungen

- Dachregenwasser soll in Zisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) gesammelt werden.

- Angetroffenes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf **nicht** der Kanalisation zugeführt werden.

- Bei den, mit einem ^{*W} gekennzeichneten Grundstücken westlich der öffentlichen Grünfläche mit der Fl.Nr. 2227/9 sollte das Dachregenwasser, wie allgemein empfohlen, in Zisternen gesammelt werden. Der Überlauf der Zisternen oder die direkte Ableitung des Dachregenwassers sollte in die östlich im Grünstreifen gelegenen Vorflutmulde erfolgen. Die wasserrechtliche Genehmigung erfolgt im Rahmen des Bauantrages, wozu im Lageplan die Rohrleitungen, die Zisterne mit Überlaufleitung und die Einleitungsstelle unter 45° eingetragen sind.

A B Geländeschnittverlauf zum Schallschutz
  (Schnitte liegen als Anlage bei)